



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 listopada 2018 r.

Poz. 10794

UCHWAŁA NR XLV/525/2018 RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia 16 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kiełpin Poduchowny część B"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr V/44/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kiełpin Poduchowny część B", uzupełnioną uchwałą Nr XLII/484/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kiełpin Poduchowny część B" w granicach rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie”, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1.1. Stwierdza się, że plan, o którym mowa w ust. 2, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Kiełpin Poduchowny część B", zwany dalej „planem”, położony w gminie Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 9,63 ha, którego granica przebiega osią ulicy Rolniczej, zachodnią granicą działek 466, 463, 409, południowo-zachodnią, północno-zachodnią i północno-wschodnią granicą działki 460, północno-zachodnią granicą działki 354/1 do przecięcia z południową granicą rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie”, południową granicą rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie” od przecięcia z północno-zachodnią granicą działki 354/1 do przecięcia ze wschodnią granicą działki 37, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr 37 od przecięcia z południową granicą rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie”, następnie granica biegnie przez działkę 1318 w kierunku południowo-wschodnim równoległe do granic z działkami 102/2 i 103/3 w odległości około 2,4 m od tych działek do granicy z działką 104/22 i dalej południowo-wschodnimi granicami działek 1318, 103/9, 103/7, 103/8, obręb 143205_5.0008 (Kiełpin).

§ 2.1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000 – stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach płaski – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połąci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12° , przy czym dla elementów połąci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale 25° - 45° , przy czym dla elementów połąci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, zapewniający dojazd do działki lub zespołu działek budowlanych;
- 4) GZWP - skrót określenia Główny Zbiornik Wód Podziemnych;
- 5) istniejąca zabudowa – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszeń wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m^2 , podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 8) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
 - a) żywopłot,
 - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
 - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
 - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 9) ogrodzenie trwale związane z gruntem – ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 10) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnąciami;
- 11) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 12) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 13) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;

- 14) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności urządzeń budowlanych, w tym parkingów, miejsc do parkowania dla samochodów, terenów z ustanowioną służebnością przejścia lub przejazdu jak również ogrodów na tarasach lub na dachach w przypadku gdy warstwa substratu glebowego jest mniejsza niż 50 cm;
- 15) powierzchnia utwardzona – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki zajęta przez obiekty i urządzenia budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 16) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 17) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 18) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 19) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 20) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 21) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody – w niniejszym planie są to tereny zieleni położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu lub w granicach obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe związane z doliną Strugi Dziekanowskiej i starorzeczem Wisły, stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznych), zadrzewień, zakrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie oraz urządzonych terenów parkowych z niezbędnym uzbrojeniem;
- 22) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 23) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane; poza szyldami niedopuszczalne jest, aby urządzenie eksponowało inną reklamę;
- 24) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
 - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
 - b) Sekcja F – budownictwo,
 - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
 - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,

- j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - l) Sekcja P – edukacja,
 - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
 - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
 - q) Sekcja U – usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 25) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 26) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 27) zabudowa obsługi komunikacji – zabudowa do obsługi publicznego transportu zbiorowego; budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami biurowymi, budynkami przemysłowymi (warsztaty naprawcze), magazynowymi i stacją paliw wraz z niezbędnymi urządzeniami, garażami i zadaszonymi parkingami;
- 28) zabudowa usługowa – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi, budynkami handlowo-usługowymi – wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.
- § 4. 1.** Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
 - 6) obszary objęte ochroną – strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów

- § 5. 1.** Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:
- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 4) ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody;
 - 5) ZP – teren zieleni urządzonej;

- 6) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 7) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 8) E – urządzenia infrastruktury technicznej – energetyka.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej jak również hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według ustaleń § 10;
- 3) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,6 m – dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
 - b) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
 - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku, gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 dopuszcza się:
 - a) wyłącznie przebudowę w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem;
 - b) przy rozbudowie i nadbudowie zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,
 - c) rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg i ciągów publicznych oraz nieruchomości publicznie dostępnych:

- 1) zakaz sytuowania ogrodzeń o przesłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);

- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przesł oraz powierzchni furtek i bram):
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70%, przy czym dla nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oznaczonych symbolami **KDZ1, KDZ2** dopuszcza się 40%,
 - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 10. Ustalenia dla urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie na ogrodzeniu lub na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, zakazuje się umieszczania szyldów na ogrodzeniu a szyldy obowiązkowo należy umieścić w urządzeniu grupującym szyldy, przy czym na widok publiczny dopuszcza się wystawienie jednego urządzenia grupującego szyldy,
 - c) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi – 3 m,
- 3) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
 - tablicy,
 - liter przestrzennych lub kasetonu,
 - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 4) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
 - a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
 - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące wymagania:
 - wysokość nie więcej niż 0,25 m,
 - szerokość nie więcej niż 0,5 m,
 - grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,
 - c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące wymagania:
 - wysokość łącznie z podporami nie więcej niż 2,5 m,
 - szerokość nie więcej niż 1,2 m.

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) - zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości – RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),

- b) brązy – RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie – RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, gontu, słomy, trzciny w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
 - 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej, gontu, słomy, trzciny – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
 - 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
 - 5) dla elewacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8, zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
 - 6) dla terenów oznaczonych **U1, U2, U3** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
 - 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
 - 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 9) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
 - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości;
 - b) przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w granicach GZWP nr 222, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) z zastrzeżeniem lit. c nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, zwłaszcza parkingów i miejsc parkingowych stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
 - c) w przypadku miejsc parkingowych innych niż te, o których mowa w lit. b – dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerośnięte roślinami;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:

- a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 18 ust. 6 i 7;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii;
- 6) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
 - a) **MN** i **MW** – należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) **ZP**, **ZN** – należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 13. W celu ochrony stanowisk archeologicznych o nr ewid. AZP 54-65/42, 45, 55, 56, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach określonych na rysunku planu.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDZ1**, **KDZ2** i **KDD**;

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednolicenie:
 - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
 - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
 - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych,
 - d) zharmonizowanie kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów.

Rozdział 7.

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła;
- 3) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi – obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m;

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

3. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępach 1 i 2, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

4. W granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1 pkt 3:

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
 - a) działek pod drogi,
 - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:
 - a) w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDZ1** i **KDZ2** (ulica Rolnicza) są drogami klasy zbiorczej, zapewniającymi połączenie obszaru planu z pozostałymi częściami gminy Łomianki;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDD** (przedłużenie Alei Fryderyka Chopina) jest drogą klasy dojazdowej zapewniającą obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem oraz zapewniającą połączenie z miejską częścią gminy;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
 - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek dopuszcza się 6 m;
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się 2 miejsca,

- c) niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a i b powyżej, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
- d) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
- e) dla terenów usług należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 18. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci:

- 1) przeznaczają się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ1, KDZ2, KDD**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej – 80 mm;
- 3) rozmieszczenie zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) obszar w granicach aglomeracji; ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych – 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych – 200 mm;

4. Wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce budowlanej inwestycji, przy czym:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów mogą być odprowadzane bezpośrednio do ziemi lub do zbiorników retencyjnych,
- 2) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- 4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci:
 - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm,
 - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji, które:
 - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
 - b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
 - c) mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. W odniesieniu do rozwoju systemu telekomunikacyjnego nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda zabudowana nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 4) dla zespołów zabudowy bliźniaczej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

Rozdział 11.**Przepisy szczegółowe dla terenów****§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
 - b) uzupełniające – na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m² dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 9,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/42, 45, 55, 56,
- b) fragment terenu znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:

- 1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych - 12,0 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 65%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) uzupełniające – istniejąca stacja paliw;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/42, 45, 55, 56,

- b) teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa obsługi komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U3:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa obsługi komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleni urządzona;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 25%,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/42, 45, 55, 56,
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN1:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń objęta formami ochrony przyrody;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 15%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/42, 45, 55, 56,
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN2:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń objęta formami ochrony przyrody;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ1:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej – ulica istniejąca,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) w pasie drogowym należy zrealizować przynajmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła,
 - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/42, 45, 55, 56,
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ2:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej – istniejąca ulica **Rolnicza**,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej – przedłużenie Alei Fryderyka Chopina,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

- 1) przeznaczenie terenu – urządzenia infrastruktury technicznej energetyka;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynku stacji – 8 m,
 - b) forma i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/42, 45, 55, 56,

b) teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 2 m, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

Rozdział 12.

Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 31. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 33. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łomiankach

Tadeusz Krystecki

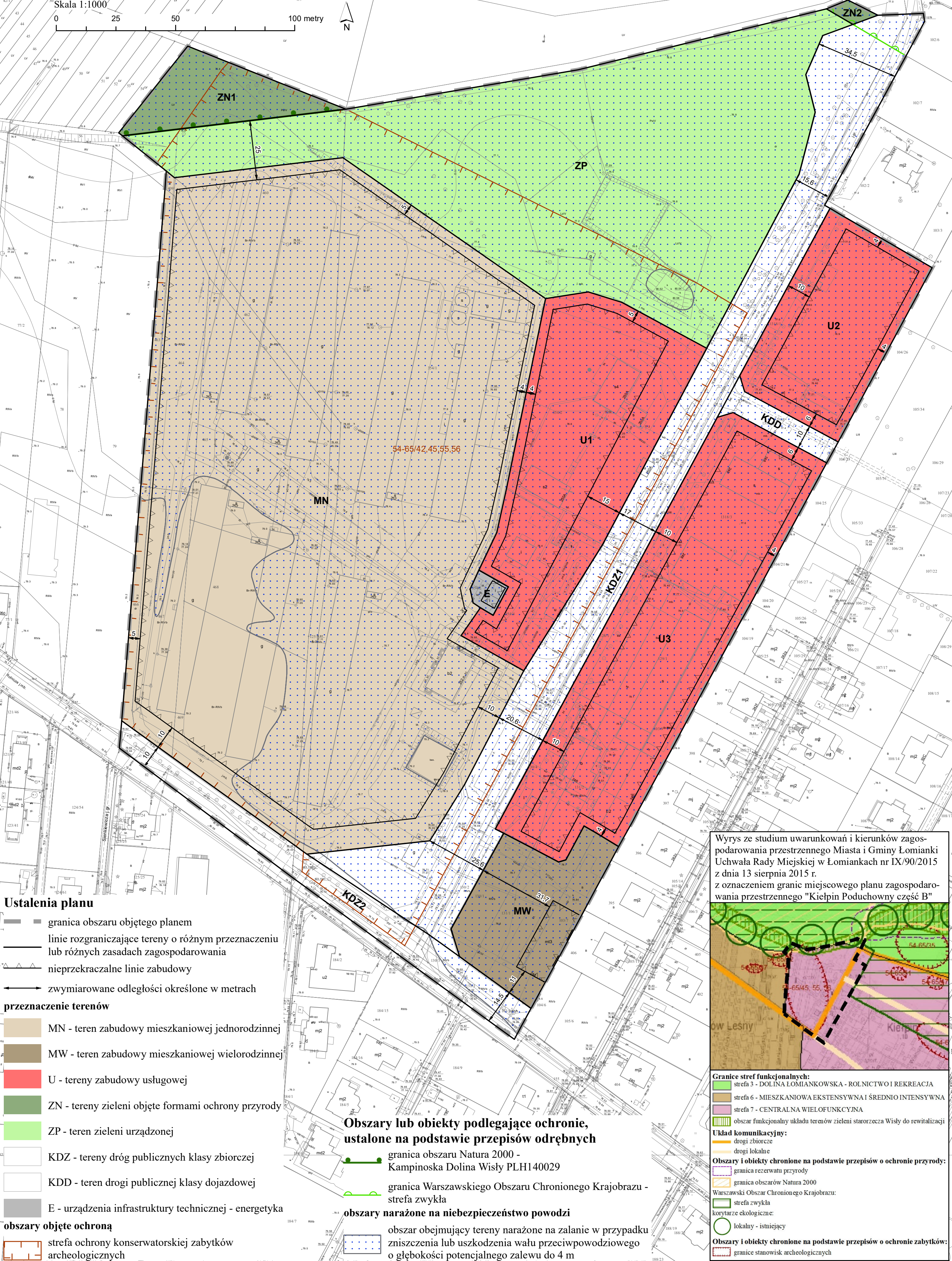


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KIELPIN PODUCHOWNY CZĘŚĆ B"

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLV/525/2018
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 16 października 2018 r.

Skala 1:10000

0 25 50 100 metry



Ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości określone w metrach

przeznaczenie terenów

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- ZN - tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody
- ZP - teren zieleni urządzonej
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- E - urządzenia infrastruktury technicznej - energetyka

obszary objęte ochroną

- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

- granica obszaru Natura 2000 - Kampinowska Dolina Wisły PLH140029
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości potencjalnego zalewu do 4 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki Uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach nr IX/90/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r. z oznaczeniem granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kielpin Poduchowny część B"



- Granice stref funkcjonalnych:**
- strefa 3 - DOLINA ŁOMIAŃKOWSKA - ROLNICTWO I REKREACJA
 - strefa 6 - MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA I ŚREDNIO INTENSYWNA
 - strefa 7 - CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA
 - obszar funkcjonalny układu terenów zieleni starorzecza Wisły do rewitalizacji
- Układ komunikacyjny:**
- drogi zbiorcze
 - drogi lokalne
- Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:**
- granica rezerwatu przyrody
 - granica obszaru Natura 2000
 - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu:
 - strefa zwykła
 - korytarze ekologiczne:
 - lokalny - istniejący
- Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków:**
- granice stanowisk archeologicznych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/525/2018

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 16 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Poduchowny część B”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr XLV/525/2018		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	26.07.2018	*	1. Brak zgody na przekształcenie al. Fryderyka Chopina w drogę zbiorczą.		KDZ1, KDD		X		X	
			2. Rezygnacja z bezpośredniego połączenia al. F. Chopina z planowaną drogą zbiorczą KDZ1 oraz rezygnacja z budowy fragmentu drogi oznaczonej jako KDD.				X		X	
2	07.08.2018 (data stempla poczt. 03.08.2018)	*	1. Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczalną wysokością zabudowy do 4 kondygnacji.	dz. 81/8, 81/5, 354/1, 99, 53, 79, 80/3, 80/4, 80/5, 81/2, 55/1, 81/6, 80/6, 80/7, 29, 125, 462, 354/4, obręb 5.0008 (tylko działki 125, 354/1 i 354/4 znajdujące się w granicach planu)	ZP, ZN2, MN, U1, KDZ1, KDZ2		X		X	
			2. Wykreślenie §24 ust. 3 wprowadzającego zakaz zabudowy budynkami na terenie oznaczonym symbolem ZP.				X		X	
			3. Wykreślenie §25 ust. 3 wprowadzającego zakaz zabudowy budynkami na terenie oznaczonym symbolem ZN1.				X		X	
			4. Zmiana przeznaczenia terenu ZN1 z zieleni objętej formami ochrony przyrody na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczalną wysokością zabudowy do 4 kondygnacji.				X		X	
			5. Ewentualnie zmiana przeznaczenia terenu ZN1 z zieleni objętej formami ochrony przyrody na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczalną wysokością zabudowy do 3 kondygnacji.				X		X	

			6. Zmiana przeznaczenia terenu ZP z zieleni urządzonej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczalną wysokością zabudowy do 4 kondygnacji.				X		X	
			7. Ewentualnie zmiana przeznaczenia terenu ZP z zieleni urządzonej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczalną wysokością zabudowy do 3 kondygnacji.				X		X	
			8. Wykreślenie §28 ustalającego przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDD oraz ustalenie dla tego terenu przeznaczenia takiego jak dla U2 lub U3.				X		X	
			9. Ustalenie dla terenu oznaczonego symbolem MN przeznaczenia obejmującego istniejące urządzenia obsługujące sieć wodociągową, w szczególności hydrofornie.				X		X	częściowo

* W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 922) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/525/2018

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia 16 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Poduchowny część B”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego “Kielpin Poduchowny część B, należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne, infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).